SEMPELS GROEP

Beknopt Basislastenboek

Bouwbedrijf Sempels

Voorwoord

De doelstelling van dit basislastenboek is op een duidelijke manier een beschrijving te geven van alle voorziene (en eventueel niet-voorziene) uitvoeringsposten, die betrekking hebben op het bouwen van uw woning.

Hoofdstuk 1. Voorbereidende werkzaamheden

1.1 studie van het bouwperceel

Bij het opstarten van het dossier wordt een studie van de bouwplaats uitgevoerd. Deze studie omvat onder andere:

- de controle van de aanwezigheid en plaats van de nutsvoorzieningen (zoals rioleringen, gas, elektriciteit, water, ...)
- controle van de afpaling van het perceel.
- Controle van de hoogtenivo's van de bouwgrond

Deze gegevens zijn belangrijk om reeds van in de opstartfase van het dossier maximaal rekening te houden met alle aspecten die belangrijk zijn voor de voorbereiding van het bouwproces.

1.2 sonderingen

Vooraleer de stabiliteitsplannen worden opgesteld, worden op het perceel 3 sonderingen (3 x 10 ton) uitgevoerd door een gespecialiseerde firma. Deze sonderingen geven ons zekerheid met betrekking tot de stabiliteit van de ondergrond.

1.3 plannen

De werken zullen uitgevoerd worden volgens de plannen, goedgekeurd volgens de bouwvergunning. De kostprijs van de woning wordt uiteraard gekoppeld aan deze uitvoeringsplannen. De architect kosten zijn in de basisprijs inbegrepen.

1.4 stabiliteitsstudie

Voor aanvang der werken wordt er eveneens een stabiliteitsstudie uitgevoerd. Deze stabiliteitsstudie bepaalt de plaats, omvang en samenstelling van de draagelementen (balken, kolommen, betonnen vloerelementen, …)

1.5 veiligheidscoördinatie - EPB-verslaggeving - blowerdoor

Deze post omvat de kosten van:

- De veiligheidscoördinator, tijdens het ontwerp- en uitvoeringsfase
- De voorstudie van de EPB en het afleveren van het eindrapport.
- Het afleveren van het postinterventiedossier.
- Uitvoeren van de blowerdoortest.

1.6 elektrische werfaansluiting

De bouwplaats wordt voorzien van een tijdelijke elektriciteitsaansluiting (werfkast), nodig voor uitvoering van de werken. Het elektriciteitsverbruik tot en met aansluiting van de definitieve elektriciteitskast valt ten laste van Sempels’

1.7 inplanting van de woning

De exacte inplanting van het gebouw op de bouwgrond wordt bepaald op het goedgekeurd bouwplan en gebeurt door een beëdigd landmeter.

1.8 overige voorbereidingen van de werken

Een werftoilet wordt voorzien voor de duur van de werken. Daarnaast wordt door Sempels een ABR-verzekering afgesloten. De kosten voor de 10-jaarlijkse aansprakelijkheid zijn eveneens in de prijs inbegrepen. De polissen en attest 10-jarige aansprakelijkheid worden na ondertekening van het bouwcontract (volgens wet Breyne) aan de klant overgemaakt.

Hoofdstuk 2. Grond- en afbraakwerken

De machinale grondwerken omvatten het klaarmaken van de bouwput voor het kunnen uitvoeren van de vloerplaat. Eventueel uitgegraven grond blijft ter plaatse.

In de zone voor de te bouwen woning wordt een verharding aangebracht in de vorm van steenslag. Deze steenslag kan achteraf als “koffer” dienen om de latere toegang naar de woning af te werken.

Tijdens de ruwbouwwerken wordt een nivellering rondom de woning uitgevoerd, met de grond die eerder werd afgegraven en ter plaatse werd opgeslagen. Eveneens worden op dat ogenblik de voorziene putten geplaatst. Er wordt een sleuf voorzien tussen de voorgevel van de woning en de rooilijn. In deze sleuf worden de wachtbuizen geplaatst om achteraf de nutsvoorzieningen naar binnen te kunnen brengen.

Tot de machinale grondwerken behoort eveneens de plaatsing van een regenwaterput van 7.500 liter . Het betreft een regenwaterput met berijdbare deksel van het type Ecobeton Economic 7.500 BD. Deze regenwaterput omvat:

- Een betonnen kuip van 7.500 liter met berijdbare deksel
- Een zelfreinigende WSP 100 filter met terugslagklep
- In- uit met vertraagde inloop
- 1 verhoogstuk 70 x 70 x 30 in beton
- Gietijzeren deksel
- Automatische dompelpomp

De overloop van de regenwaterpomp wordt verbonden met de WADI. Het doel van deze (verplichte) WADI is het overtollige regenwater te laten verzinken in de grond.

Hoofdstuk 3. Ruwbouwwerken

3.1 Rioleringswerken

Rioleringswerken uitgevoerd in P.V.C.-buizen en hulpstukken met BENOR-merk. De toezichtputten en reukafsluiters worden voorzien in hetzelfde materiaal. De regenwaterput en/of infiltratievoorzieningen worden geplaatst volgens de uitvoeringsplannen. De riolering wordt aangelegd in een gescheiden stelsel een aangesloten op de aanwezig aansluitputjes van de openbare riolering.

3.2 Funderingswerken

De woning wordt uitgevoerd op een algemene funderingsplaat onder de volledige woning. Een vorstrand is voorzien rondom deze vloerplaat. Deze algemene funderingsplaat is voorzien met een dikte van 30 cm, en voorzien van dubbel netwapening. Een PE-folie wordt onder de vloerplaat aangebracht.

De nodige wapening wordt bepaald door de stabiliteitsstudie, rekening houdend met de resultaten van de sonderingen

3.3 Aarding

Een aardingslus (35 mm^2) wordt geplaatst onder de funderingen en bestaat uit een koperen geleider waarvan de 2 uiteinden in wacht geplaatst worden ter plaatse van de energiebocht.

3.4 Dragende en niet-dragende binnenmuren

De dragende en niet-dragende wanden worden uitgevoerd in porotherm keramische snelbouwstenen. De muren worden uitgevoerd in respectievelijk dikte 14cm of 9 cm zoals aangegeven op de architectuurplannen. Deze snelbouwmetselwerken worden gelijmd. Op het gelijkvloers wordt de onderste laag uitgevoerd in cellenbetonblokken (kimblokken) om de continuïteit van de isolatieschil te garanderen.

3.5 Spouwmuurisolatie

Isolatiepanelen in PIR (lambda-waarde 0,023 W/(m.K)) met een dikte van 12 cm zijn voorzien om een thermische isolatie van de spouwmuren te verzekeren. De spouwisolatie wordt met tape afgedicht.

3.6 Waterdichting aan de aanzet van de binnenmuren

Rondom de volledige woning wordt een waterdichting aangebracht die de waterdichtheid garandeert tussen de funderingsvloerplaat en het binnenspouwblad.

3.7 Gevelmetselwerk

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd met gevelsteen als volgt:

- Gevelsteen M65 à 57 st/m²
- Waarde van de gevelsteen: 40,- €/m²
- Gevelsteen wordt gelijmd/gemetseld in wildverband/steensverband op verzoek van de klant.

De buitenzijde van het gevelparament wordt in een standaardkleur (grijs, beige, geel,.....) opgevoegd, waarbij eerst een staal, ter goedkeuring, wordt uitgevoerd.

3.8 Arduinwerken

Alle raam- en deuropeningen worden voorzien van een blauwe steen met een dikte van +/- 6 cm. Ze hebben een geschuurde afwerking op alle zichtbaar blijvende zijden

3.9 Draagvloeren

De dekken tussen de verdiepen worden uitgevoerd volgens de specifieke stabiliteitsstudie:

- Ofwel met predallen waarbij de samenstelling en wapening werden bepaald door de stabiliteitsstudie.
- Ofwel met holle welfsels met netwapening en druklaag in beton

Al deze specifieke maatregelen die technisch vertaald zijn op de architectuurplannen worden conform de aanbevelingen van het ingenieursbureau uitgevoerd.

3.10 Stabiliteit

De betonconstructies zoals vloerplaten, kolommen en balken worden berekend door het studiebureau stabiliteit.

De studies worden uitgevoerd, binnen de limieten van de toegelaten toleranties. De wapening wordt uitgevoerd volgens de plannen en borderellen van het studiebureau.

Hoofdstuk 4. Dakwerken

4.1 gedeelte platdak (indien van toepassing)

Ter plaatse van het platdak van de woning wordt er een hellings chape geplaatst met daarop een dampscherm. Op dit dampscherm wordt een dakisolatie geplaatst met een dikte van 20 cm (PIR/PUR platen), zoals bepaald in de EPB-studie. De EPDM-waterdichting (type Firestone of gelijkwaardig) garandeert een perfecte waterdichting.

Een aluminium dakrandprofiel rondom het platdak wordt telkens voorzien in dezelfde kleur als de buitenschrijnwerkerij.

4.2 hellend dak (indien van toepassing) :

Het timmerwerk van de hellende daken wordt uitgevoerd met keperspanten (38/225), behandeld met een houtbeschermingsproduct.

Op het timmerwerk wordt het onderdak aangebracht, met daarop de panlatten en tengellatten.

Als dakbedekking worden dakpannen geplaatst, rekening houdend met het type woning, en met de wensen van de klant.

4.3 zinkwerken

De hanggoten en regenwaterafvoeren worden (met in begrip van de nodige accessoires) eveneens geplaatst in natuurzink.

Hoofdstuk 5. Buitenschrijnwerkerij

5. 1 Ramen en buitendeuren in PVC

De ramen worden uitgevoerd in PVC. Zowel de kader als vleugelprofielen zijn versterkt met gegalvaniseerd staal volgens de fabrieksnormen. De ramen zijn voorzien met een basisveiligheidsbeslag.

- Standaard wordt dubbele beglazing voorzien (Ug = 1.0)
- De beglazing is gelaagd volgens de wettelijke vereisten.
- De ramen zijn aan de binnenzijde wit en aan de buitenzijde in kleur voorzien.
- Alle buitendeuren zijn voorzien van 5-puntsluitingen
- Alle buitendeuren zijn voorzien van gelijksluitende veiligheidscilinders
- Eventuele schuiframen zijn voorzien van een “komgreep” aan de buitenzijde en zijn verzonken geplaatst in de vloer.
- Draai-kipramen zijn voorzien volgens de geveltekeningen

Raamverdelingen, rolluiken, screens, vliegenramen- en deuren,..... zijn niet standaard voorzien, doch optioneel verkrijgbaar op vraag van de klant.

5. 2 garagepoort: in geval van een garage

De eventueel voorziene garagepoort betreft een vlakke metalen sectionaalpoort zonder profilering. Een automatische poortopener is standaard voorzien, incl. 2 afstandsbedieningen.

Hoofdstuk 6. Technieken

Opmerking: onderstaande beschrijving van de diverse technieken is een basisvoorziening. Deze voorzieningen worden in samenspraak met de klant opgebouwd,aangepast aan diens noden en verrekend.

6.1 Elektriciteit

De gehele elektrische installatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de technische voorschriften van de verdelingsmaatschappij en de bijzondere voorwaarden van de keuringsmaatschappij. Voor de inbedrijfstelling zullen de installaties worden onderworpen aan een keuring, uitgevoerd door een erkend keuringsorganisme. Deze keuringskosten zijn uiteraard inbegrepen in de basisofferte.

Alle lichtpunten met aardingen zijn voorzien van lusterklem. Alle schakelmateriaal van het type NIKO wit en voor opbouw type HYDRO spatwaterdicht van het merk NIKO. Verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen maar kunnen in overleg met de elektricien geplaatst worden.

Deze volledige elektrische installatie wordt op voorhand met de klant doorgenomen. Hierbij kunnen de nodige aanpassingen worden besproken en eventuele verrekeningen opgemaakt.

6.2 Zonnepanelen

De woning is voorzien van 10 zonnepanelen type monokristallijn met een vermogen van +-445 WP per paneel. De omvormer wordt in de berging geplaatst.

Het effectieve aantal panelen wordt bepaald door de EPB-studie, en desgevallend verrekend indien nodig.

6.3 Ventilatie

Standaard is er een verluchtingsysteem type D voorzien. Dit betekent: inblaas van verse lucht in de droge ruimtes, afzuig van vervuilde lucht in de natte ruimtes. De debieten voldoen aan de EPB-eisen en het systeem is in balans.

Het ventilatieplan wordt opgesteld (ter bespreking) nadat de definitieve plannen klaar zijn. De aan- en afvoer van de lucht gebeurt via de dakdoorvoeren. Deze worden eveneens nog besproken tijdens de bespreking van de technieken.

6.4 Sanitaire installatie

A) Sanitaire leidingen

Standaard worden in de woning de sanitaire aan- en afvoerleidingen voorzien als volgt:

- Aanvoer koud water + afvoer voor :
  - Wasmachine in de wasplaats
  - Warmtepomp in de wasplaats
  - Wc + handwasbakje op gelijkvloers
  - Extra wc op het verdiep
- Aanvoer koud- en warmwater + afvoer voor :
  - Douche + dubbele lavabo + ligbad in badkamer op verdiep.
  - Keukenspoelbak
  - Uitgietbak in de wasplaats.
- 1 x vorstvrije buitenkraan aan de achtergevel
- Plaatsen van een drukregelaar
- Aansluiting aan de waterteller

B) Sanitaire toestellen

In de basisprijs worden de onderstaande sanitaire toestellen voorzien:

- Badkamermeubel met dubbele lavabo en kraanwerk t.w.v. 1.900,- € (excl. btw)
- ligbad 180/80 met kraanwerk t.w.v. 950,- € (excl. btw)
- Inloopdouche 160/90 met thermostatische kraan t.w.v. 1.700,- € (excl. btw)
- 2 x ophangwc t.w.v. 850,- €/st (excl. btw)
- Handwasbakje t.w.v. 320,- € (excl. btw)
- uitgietbak met warm en koud water.t.w.v. 320,- € (excl. btw).

De bovengenoemde prijzen omvatten de waarde van de apparaten, zoals vermeld in de toonzaal sanitair. De keuze van het sanitair wordt aangepast na de materiaalkeuze, die gebeurt onder vakkundige begeleiding bij de firma Desco.

C) Regenwatergebruik

Een hydrofoorgroep is voorzien en wordt in de regenwaterput geplaatst. Een vulleiding voor het regenwater wordt standaard voorzien. Het regenwater wordt aangesloten op alle wc's en op de vorstvrije buitenkraan. Uiteraard bestaat de mogelijkheid om het regenwater op meerdere plaatsen te gebruiken.

Een triplex regenwaterfilter wordt in de berging geplaatst.

6.5 Warmtepompinstallatie

Het energieconcept bestaat uit een warmtepompinstallatie, gekoppeld aan een lage temperatuurverwarming. In de woning wordt uitgegaan van een lucht/water warmtepomp, die de nodige energie betrekt uit de buitenlucht.

Via de warmtepomp (met boiler van 180 liter) wordt warm water geproduceerd. Om een maximaal comfort te garanderen is op het volledig gelijkvloers en het volledig verdiep vloerverwarming voorzien. Dit, zowel tijdens het stook- als tijdens het koelseizoen.

In het voorziene systeem is eveneens een actieve koeling standaard voorzien.

De voorziene vloerverwarming wordt aangebracht op een isolatielaag, en bevestigd met speciale bevestigingstrips.

In de badkamer is een elektrische sierradiator voorzien.

Hoofdstuk 7. Pleisterwerken

7.1 Muren en plafonds

Alle muren en plafonds (inclusief de binnenmuren op een eventuele zolder) worden bepleisterd met een éénlagige gipspleister. De buitenhoeken worden met een gegalvaniseerd hoekprofiel verstevigd. In de overgang tussen twee verschillende materialen wordt waar mogelijk door de pleisteraar een wapeningsnet geplaatst in de bepleistering of wordt een zichtbare voeg (eventueel tussen plafond en lichte wand) aangebracht.

7.2 gyplat + dakisolatie

Rondom de volledige zolderruimte (indien aanwezig) wordt een dakisolatie uit minerale wol met een dikte van 24 cm geplaatst. Deze dakisolatie wordt vakkundig voorzien van een dampscherm.

Op de overloop op zolder wordt het plafond afgewerkt met een lattensysteem, waarop de gyplat wordt gemonteerd en eveneens bepleisterd. Deze gyplatafwerking is niet voorzien in de rest van de zolder, doch kan optioneel verkregen worden.

7.3 venstertabletten

Het leveren en plaatsen van venstertabletten met oversteek in natuursteen is voorzien aan elk raam, behalve aan de ramen die tot aan de vloer komen. De bouwheer heeft de keuze uit meerdere types natuursteen.

Hoofdstuk 8. Vloerisolatie en chapewerken

8.1 vloerisolatie

Op het volledige gelijkvloers wordt een vloerisolatie van 18 cm greenbead isolatiemortel voorzien. Deze cementgebonden isolatiemortel op basis van EPS korrels garandeert een naadloze isolatie van het volledige vloeroppervlak.
Op het 1ste verdiep wordt eveneens een isolatielaag geplaatst van 8 cm greenbead.

8.2 chapewerken

Op het volledige gelijkvloers en verdiep wordt een (gewapende) chape voorzien met een dikte van 7 à 8 cm. Er is voorzien dat de chape tegen de muren ook rondom geïsoleerd wordt door een band in polyethyleen schuim (dikte +/- 5 mm).
Op het volledige zolderverdiep (indien aanwezig) is eveneens een gewapende chape voorzien met een dikte van +/- 13 cm.

Hoofdstuk 9. Vloerbekleding en wandtegels

9.1 Vloertegels

Leveren en plaatsen van keramische vloertegels à 45,- €/m^2 (excl. btw) zijn voorzien:

- op het volledige gelijkvloers.
- In de wc en badkamer op verdiep.

Plinten à 15,- €/lm worden geplaatst, inclusief de afwerking met siliconen als aansluiting met de vloertegels, in dezelfde ruimtes.

9.2 Wandtegels

In de badkamers worden wandtegels voorzien ter waarde van 45,- €/m2. Deze worden geplaatst in de doucheruimtes en ter plaatse van het bad tot plafondhoogte. In de doucheruimtes wordt eveneens een kerdi-doek aangebracht achter de wandtegels als waterdichting.

9.3 laminaatvloeren

Op het volledige verdiep (behalve wc en badkamers) wordt een afwerking voorzien in laminaat à 25,- €/m². Inclusief de plaatsing van MDF plinten.
Een ondervloer “silent walk” is eveneens inbegrepen. Deze ondervloer is geschikt voor de combinatie met vloerverwarming (en koeling)

Hoofdstuk 10. Binnenschrijnwerkerij

10.1 trap

De trap van het gelijkvloers naar het verdiep wordt uitgevoerd in beuk of in rubberwood. De trap is voorzien van tegentreden indien nodig
De trap van het verdiep naar de eventuele zolder is eveneens voorzien in beuk of rubberwood, en is niet voorzien van tegentreden.
Een vernissen trapafwerking is standaard voorzien voor de beide trappen.

10.2 binnendeuren

De voorziene binnendeuren worden uitgevoerd als schilderdeuren, vlak tubespaan, voorzien van een grondlaag. De kassementen + chambranten zijn voorzien in waterwerende MDF. De deurkrukken zijn van het type I shape.
Gelakte deuren, blokdeuren, securitdeuren, steel-look deuren,.....kunnen uiteraard optioneel aangeboden worden.

10.3 keuken

In samenspraak met de klant kan al dan niet een keuken aangeboden worden, waarvan de waarde in onderling overleg wordt bepaald. De eventueel aangeboden keuken is steeds voorzien van inbouwtoestellen (kookplaat, koelkast, vaatwasser, combi-oven en dampkap voorzien van koolstoffilter).